

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0128/12	Datum 04.04.2012
Eigenbetrieb OB	EB KGM	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	08.05.2012	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Umwelt und Energie	22.05.2012	öffentlich	Beratung
Betriebsausschuss Kommunales Gebäudemanagement	19.06.2012	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	20.06.2012	öffentlich	Beratung
Jugendhilfeausschuss	21.06.2012	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	28.06.2012	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 51,FB 02,V/02	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		x
	KFP	x	
	BFP	x	

Kurztitel

Vorplanung für den Ersatzneubau Kindertagesstätte "Kleiner Maulwurf", Kreisstraße 3 in Magdeburg / OT Beyendorf-Sohlen

Beschlussvorschlag:

1. Die Vorplanung der Variante 4 wird als Vorzugsvariante bestätigt.
2. Die Verwaltung wird mit der Erstellung der EW-Bau auf der Grundlage der Variante 4 beauftragt.

Finanzielle Auswirkungen im Eigenbetrieb

Eigenbetrieb		Pflichtaufgabe	JA		NEIN	
--------------	--	----------------	----	--	------	--

Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
JA		HHK-Nr.:		NEIN	

Maßnahmebeginn	Auswirkungen auf den Wirtschaftsplan				
	Erfolgsplan			Vermögensplan	

Erfolgsplan 20..				
Ertrag				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Minderertrag
Summe:				
Aufwand				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Minderaufwand
Summe:				

Mittelfristige Erfolgsplanung 20.. – 20..					
Ertrag					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Minderertrag
20..					
20..					
20..					
Summe:					
Aufwand					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Minderaufwand
20..					
20..					
20..					
Summe:					

Vermögensplan 20..				
Einnahmen				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Mindereinnahmen
Summe:				
Ausgaben				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Minderausgaben
Summe:				

Mittelfristige Vermögensplanung 20.. – 20..					
Einnahmen					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Mindereinnahmen
20..					
20..					
20..					
Summe:					
Ausgaben					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Minderausgaben
20..					
20..					
20..					
Summe:					

Federführender Eigenbetrieb:	Sachbearbeiterin: Frau Köhler (Tel.: 5646) Unterschrift:
Verantwortlicher Eigenbetriebsleiter:	Herr Ulrich Unterschrift:

Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Organisationseinheit	5151	Pflichtaufgabe		ja	x	nein
----------------------	------	----------------	--	----	---	------

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
		ja, Nr.			nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt				
2011	JA		NEIN		

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
Summe:					

Kita „Kleiner Maulwurf“, Magdeburg / OT Beyendorf-Sohlen

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2011	90.000,00	51510101	09611002	x	7.946,82
2012	82.053,18	51510101	09611002	x	82.053,18
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

1115151004

Buchwert in €

90.000,00

Datum Inbetriebnahme:

Anlage neu

NEIN

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
2011	90.000,00	51510101	09611002	x	

Federführender Eigenbetrieb:	Sachbearbeiterin: Frau Köhler (Tel.: 5646)	Unterschrift:
Verantwortlicher Eigenbetriebsleiter:	Herr Ulrich	Unterschrift:

Termin für die Beschlusskontrolle | 30.09.2012

Begründung:

1. Allgemeines

In der Stadtratssitzung am 08.12.2011 wurde auf der Grundlage der vorliegenden Machbarkeitsstudie mit dem Grundsatzbeschluss-Nr. 119-42(V)11 der Ersatzneubau für die Kindertagesstätte „Kleiner Maulwurf“, Kreisstraße 3 in Magdeburg, Ortsteil Beyendorf-Sohlen beschlossen. Die Verwaltung wurde mit der Erstellung der Vorplanung beauftragt.

Es liegen nun 5 Varianten für den Neubau vor, welche sich im Wesentlichen in der Raumzuordnung und teilweise in der Bauweise unterscheiden. Zur Gesamtmaßnahme gehören der Rückbau des alten Gebäudes, die Verlegung des im Baufeld liegenden Abwasserkanals, die Wiederherstellung der durch die Baumaßnahme betroffenen Freifläche sowie entsprechend Aufgabenstellung eine neue Einfriedung des Grundstückes und die Ausstattung des neuen Mehrzweckraumes (siehe Anlage 1 Lageplan).

Die Varianten 1 – 4 sind Konstruktionen in konventioneller Bauweise. In der Planungsvariante 5 wurde die Umsetzung des Raumprogramms in einer modularen Systembauweise untersucht. Vorgestellt werden die Varianten 2, 4 und 5.

2. Kapazität

Bedarfsprognostisch ergeben sich langfristig für diesen Standort bis zu 55 Plätze für Kinder unter 7 Jahren. Die Plätze sollen kapazitätsbezogen wie folgt aufgeteilt werden:

- Kindergarten (KG) 35 bis 40 Kinder
- Krippen (KK) 15 bis 20 Kinder

Raumbedarf Gruppen- bzw. Betreuungsbereiche:

KK :	5 m ² /KK-Kind
KG:	2,5 m ² /KG-Kind

Bei Maximalbelegung:

Variante 1	20 Kinder KK	100,00 m ² (Flächenbedarf)
	<u>35 Kinder KG</u>	<u>87,50 m² (Flächenbedarf)</u>
	Summe	187,50 m ²
Variante 2	15 Kinder KK	75,00 m ² (Flächenbedarf)
	<u>40 Kinder KG</u>	<u>100,00 m² (Flächenbedarf)</u>
	Summe	175,00 m ²

Die Organisation erfolgt in 3 Betreuungsbereichen, die übergreifend genutzt werden können und zugehörigen von den Gruppenräumen einzusehenden Sanitärbereichen. Ein Sanitärbereich wird behindertengerecht ausgestattet

Mitarbeiteranzahl:

Entsprechend dem Betreuungsschlüssel (KK1:6; KG 1:13) ergibt sich eine notwendige Anzahl von 7 für die Erzieher/Innen. Die Bemessung der notwendigen WC-Anlagen erfolgt nach der Arbeitsstättenrichtlinie unter Berücksichtigung von 2 männlichen Mitarbeitern.

Für das Küchenpersonal ist aus hygienischen Gründen eine gesonderte WC- Einheit notwendig. Das Besucher-WC ist ebenfalls behindertengerecht ausgestattet.

3. Variantenvergleich

Die vorliegenden Varianten wurden mit dem Nutzer und Amt 51 abgestimmt. Alle Varianten setzen das geforderte Raumprogramm als eingeschossiges Gebäude vollständig um. Der Neubau ist allseitig behindertengerecht ebenerdig erschlossen

Die Energieeinsparverordnung wird durch die vorgesehene Baumaßnahme u.a. durch Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und Sonnenschutz eingehalten.

Die Wärmeversorgung erfolgt über die SWM. Wir haben die Zusage, zur Einhaltung des EEWärmeG, dass Biogas dem Energieträger beigemischt wird.

Für die Erzeugung erneuerbarer Energien könnten die nach Süd-Ost ausgerichteten Pultdachflächen genutzt werden. Im Rahmen der Planung wurde eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Aufstellung einer PV-Anlage geführt.

Umsetzung Raumprogramm

Über einen Windfang wird das Gebäude von der Hauptstraße erschlossen. Durch das Foyer erreicht man einerseits die 3 Gruppenbereiche, den Mehrzweckbereich mit angeschlossener Ausgabeküche für die Ganztagsversorgung der Kinder sowie den Funktionsbereich für die Mitarbeiter, die Leiterin, den Hausmeister und die Technik.

Zu den drei Gruppenbereichen gehören jeweils ein eigenständiger Garderoben- und Abstellraum. Zum Kinderkrippenbereich gehört ein separater Schlafraum.

Der Mehrzweckraum bildet durch seine Lage als südlicher Kopfbau einen abgeschirmten Hofbereich.

Bauliche Umsetzung der Varianten

Der Neubau differenziert sich durch den straßenseitigen Funktionstrakt und die 3 gestaffelt angeordneten Gruppenbereiche. Die tragenden Wände werden in Mauerwerk ausgeführt und die nichttragenden Wände als Leichtbaukonstruktion. Aussteifende Wände und Decken sowie die Bodenplatte werden aus Stahlbeton gefertigt. Der Funktionstrakt ist mit einem Flachdach und die Gruppenbereichen sind partiell mit Pultdachkonstruktionen versehen. Die Pultdächer werden frei entwässert und bieten die Möglichkeit für die Aufnahme von PV-Modulen, die auch später nachrüstbar sind. Die Hauptnutzbereiche öffnen sich organisatorisch zum Gartenbereich nach Osten, so dass ein optimaler Innen- und Außenbezug vorhanden ist.

Variante 2

Das Raumprogramm wurde mit einer Bruttogrundfläche von 815 m² optimiert und die Bruttokosten liegen mit 1.286.500 EUR niedriger als bei Variante 1.

Interessant ist die leichte Dachlösung (Holzdachstuhl), die sich aus der Grundform mit den 3 Pultdächern entwickelt. Die gegeneinander geneigten Dachflächen falten sich zu einer spannungsreichen Dachlandschaft. Im Bereich der vertikalen Wandbauteile sind Fenster zur Belichtung und Belüftung der WC- bzw. Gruppenräume angeordnet (siehe Anlage 2 – 6).

Variante 4

Diese Variante setzt das Raumprogramm optimal um.

Die Pultdachkonstruktionen ermöglichen die natürliche Belichtung und Belüftung der innenliegenden WC- und Gruppenräume. Bei einer Bruttogrundfläche von 810 m² ergibt sich eine Kostenschätzung in Höhe von 1.211.500 EUR (siehe Anlage 7 – 12).

Variante 5

In dieser Planungsvariante wird das Raumprogramm mit einer modularen Systembauweise umgesetzt. Die Systembauerhersteller bieten die Gebäude schlüsselfertig an, wobei der Vorteil dieser Variante sicher in der kurzen Realisierungsphase von ca. 30 Wochen liegt. Die Genehmigungsphase erfordert jedoch den gleichen Zeitraum wie für einen konventionellen Bau, da u.a. auch eine Baugenehmigung erforderlich ist. Bauseitig sind außerdem im Vorfeld u.a. der Abbruch des Bestandsgebäudes, die Herrichtung des Baufeldes für die Montage, die Gründung, die Anschlüsse für Be- und Entwässerung, Strom- und Wärmezufuhr sowie die anschließende Wiederherrichtung der Freifläche zu berücksichtigen. Bei einer Bruttogrundfläche von 835 m² ergibt sich eine Kostenschätzung in Höhe von 1.613.000 EUR (siehe Anlage 13 – 17).

4. Kosten

Bei der Kostendiskussion muss man von 3 Faktoren ausgehen: den reinen Neubaukosten, den Kosten für die Herrichtung des Baufeldes und der Einfriedung sowie optionalen Kosten für die PV-Anlage (siehe Anlage 5, 11, 16).

Die Kosten für die Herrichtung des Baufeldes enthalten den Abbruch des Bestandsgebäudes, die Umverlegung der vorhandenen, im Baufeld liegenden, Abwassersammelleitung und die Erneuerung des maroden Zaunes incl. anteiliger Baunebenkosten. Die dafür geschätzten Kosten in Höhe von 112.195,58 EUR sind in allen Varianten gleich.

Die Baukosten für das Gebäude werden zur Entwurfsunterlage Bau weiterer Optimierung unterzogen, um den derzeit ermittelten finanziellen Aufwand noch zu senken.

Inwieweit es möglich ist, bzgl. der erforderlichen 3 PKW – Einstellplätze auf vorhandenen Bestand im unmittelbaren Umfeld zurückzugreifen, wird im Rahmen der Entwurfsplanung geklärt.

Für eine Photovoltaikanlage wären Kosten in Höhe von 107.000 EUR anzusetzen. Diese Investition würde sich, wie eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ergab, nach 17 Jahren amortisieren.

Die Klärung der Unterbringung der Kinder für die Zeit der Baumaßnahme sowie die Ermittlung der Kosten für den Umzug und die Herrichtung des Ausweichstandortes erfolgen im Zuge der Erarbeitung der Entwurfsunterlage-Bau.

5. Folgekosten

Die ermittelten Folgekosten pro Jahr sind in den Kostenübersichten, Anlage 6, 12, 17, aufgeführt. Ein direkter Vergleich zu den Bestandskosten, Anlage 18, ist wegen der unterschiedlichen Kubatur und Bausubstanz nicht verifizierbar. Bei den Verbrauchskosten für Wärme ist derzeit von einer Einsparung in Höhe von ca. 20% für den Neubau gegenüber dem Bestand auszugehen.

6. Resümee

Die vorgegebene Aufgabenstellung wurde in allen Varianten umgesetzt.

Für die Herstellung einer Kindertagesstätte entsprechend heutigen Anforderungen an pädagogisches Konzept und Einhaltung energetischer Vorgaben sind erhebliche bauliche Aufwendungen erforderlich. Dies spiegelt sich in den Kostenansätzen der einzelnen Varianten wieder. Die Varianten wurden in Bezug auf Kinder- und Behindertenfreundlichkeit den jeweiligen Beauftragten vorgestellt (siehe Anlage 19 und 20).

In Auswertung der vorliegenden Varianten auf Funktionalität, Kosten, Gestaltung und möglicher pädagogischer Arbeit ist die Variante 4 als Vorzugsvariante anzusehen.

Anlagen:

1. Lageplan	1 Seite
2. Grundriss - Variante 2	1 Seite
3. Schnitt, Ansichten	1 Seite
4. Plandaten	1 Seite
5. Kosten	1 Seite
6. Baunutzungskosten	1 Seite
7. Grundriss - Variante 4	1 Seite
8. Schnitt, Ansichten	1 Seite
9. Perspektive	1 Seite
10. Plandaten	1 Seite
11. Kosten	1 Seite
12. Baunutzungskosten	1 Seite
13. Grundriss - Variante 5	1 Seite
14. Schnitt, Ansichten	1 Seite
15. Plandaten	1 Seite
16. Kosten	1 Seite
17. Baunutzungskosten	1 Seite
18. Baunutzungskosten Bestand	1 Seite
19. Kinderfreundlichkeitsprüfung	3 Seiten
20. Prüfung der Behindertenfreundlichkeit	4 Seiten
21. Terminplan	1 Seite